

Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS

Buegade 1 A, 6100 Haderslev

CVR-nr. 83 04 73 13

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. august 2020

Dirigent:

.....
Torben Busch Jensen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 3. august 2020
Direktion:

.....
Torben Busch Jensen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Haderslev, den 3. august 2020
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Thorbjørn Bruhn
statsaut. revisor
mne23305



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS
Adresse, postnr., by	Buegade 1 A, 6100 Haderslev
CVR-nr.	83 04 73 13
Stiftet	4. november 1977
Hjemstedskommune	Haderslev
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Torben Busch Jensen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Norgesvej 24 B, 6100 Haderslev

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 3.322.756 kr. mod et overskud på 191.711 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 58.585.822 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	10.835.115	10.148.934
2	Personaleomkostninger	-2.346.425	-2.249.580
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.600	-9.600
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	8.479.090	7.889.754
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	388.539	-296.530
	Resultat før finansielle poster	8.867.629	7.593.224
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	125.693	-80.362
3	Finansielle indtægter	1.067.387	656.211
4	Finansielle omkostninger	-5.890.533	-7.970.732
	Resultat før skat	4.170.176	198.341
5	Skat af årets resultat	-847.420	-6.630
	Årets resultat	3.322.756	191.711
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-603.463	-80.363
	Overført resultat	3.926.219	272.074
		3.322.756	191.711

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	184.993.000	184.593.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	32.050	41.650
		<u>185.025.050</u>	<u>184.634.650</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.316.883	1.161.748
		<u>1.316.883</u>	<u>1.161.748</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>186.341.933</u>	<u>185.796.398</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	137.413	41.580
		<u>137.413</u>	<u>41.580</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	472.988	376.552
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.568.267	11.619.376
	Andre tilgodehavender	420.974	537.498
		<u>12.462.229</u>	<u>12.533.426</u>
	Værdipapirer og kapitalandele	<u>4.614.666</u>	<u>5.172.238</u>
	Likvide beholdninger	<u>16.732</u>	<u>2.784</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>17.231.040</u>	<u>17.750.028</u>
	AKTIVER I ALT	<u>203.572.973</u>	<u>203.546.426</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	980.000	980.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	603.463
	Overført resultat	57.605.822	57.293.514
	Egenkapital i alt	58.585.822	58.876.977
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	7.751.600	8.172.400
	Andre hensatte forpligtelser	165.000	165.000
	Hensatte forpligtelser i alt	7.916.600	8.337.400
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	121.866.130	120.379.741
	Anden gæld	99.363	0
		121.965.493	120.379.741
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6.825.240	7.882.264
	Gæld til banker	2.494.648	2.654.561
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	547.606	734.792
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.126.503	627.195
	Anden gæld	4.111.061	4.053.496
		15.105.058	15.952.308
	Gældsforpligtelser i alt	137.070.551	136.332.049
	PASSIVER I ALT	203.572.973	203.546.426

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 11 Sikkerhedsstillelser
 12 Valuta- og renterisici

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for nett oopskriv- ning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	980.000	683.826	55.213.936	56.877.762
Overført via resultatdisponering	0	-80.363	272.074	191.711
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	0	1.807.504	1.807.504
Egenkapital 1. januar 2019	980.000	603.463	57.293.514	58.876.977
Overført via resultatdisponering	0	-603.463	3.926.219	3.322.756
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-3.613.911	-3.613.911
Egenkapital 31. december 2019	980.000	0	57.605.822	58.585.822

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er huslejeindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret model på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forretningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Leasingforpligtelser

Selskabet behandler samtlige leasingkontrakter efter undtagelsesbestemmelsen jf. årsregnskabsloven § 33 gældende for B-virksomheder. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabet samlede forpligtelse vedrørende disse leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2019	2018	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	2.150.015	2.062.551	
Pensioner	81.379	68.537	
Andre omkostninger til social sikring	71.664	60.331	
Andre personaleomkostninger	43.367	58.161	
	<u>2.346.425</u>	<u>2.249.580</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>9</u>	<u>8</u>	
3 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	464.877	440.666	
Andre finansielle indtægter	602.510	215.545	
	<u>1.067.387</u>	<u>656.211</u>	
4 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	36.481	20.318	
Andre finansielle omkostninger	5.854.052	7.950.414	
	<u>5.890.533</u>	<u>7.970.732</u>	
5 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-40.190	0	
Årets regulering af udskudt skat	598.508	6.630	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	289.102	0	
	<u>847.420</u>	<u>6.630</u>	
6 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2019	93.379.118	489.373	93.868.491
Tilgange	423.610	0	423.610
Kostpris 31. december 2019	<u>93.802.728</u>	<u>489.373</u>	<u>94.292.101</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	91.213.882	0	91.213.882
Valutakursreguleringer	-23.610	0	-23.610
Opskrivninger 31. december 2019	<u>91.190.272</u>	<u>0</u>	<u>91.190.272</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0	447.723	447.723
Afskrivninger	0	9.600	9.600
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>0</u>	<u>457.323</u>	<u>457.323</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>184.993.000</u>	<u>32.050</u>	<u>185.025.050</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Investeringsejendomme

Ejendommene består af 27 udlejningsejendomme. 16 udlejningsejendomme i Haderslev, 2 udlejningsejendomme i Sønderborg, 1 udlejningsejendom i Skrydstrup, 6 udlejningsejendomme i Aabenraa, 1 udlejningsejendom i Tumbøl ved Aabenraa og 1 udlejningsejendom i Løgumkloster.

De 16 udlejningsejendomme, som er beliggende i Haderslev, er anskaffet fra 1982 til 2011. De 4 af ejendommene i Haderslev indeholder erhvervslejemål og de øvrige udlejes til bolig.

De 2 udlejningsejendomme i Sønderborg er anskaffet i 1992 og de udlejes til bolig.

Udlejningsejendommen i Skrydstrup er anskaffet i 1993 og udlejes til bolig.

De 7 udlejningsejendomme i Aabenraa er anskaffet fra 1999 til 2015 og de udlejes alle til bolig. Udlejningsejendommen i Løgumkloster er anskaffet i 2015 og den udlejes til bolig.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav. Afkastkrav fastsættes individuelt pr. ejendom i forhold til geografi, beliggenhed, formål, tilstand og genudlejningsmulighederne.

Ved beregningen i Haderslev er i 2019 anvendt et afkast i intervallet 5,7%- 8,2%(2018: 5,4%- 8,0%), i Aabenraa/Tumbøl er der i 2019 anvendt et afkast i intervallet 7,0%- 13,8%(2018: 6,5%- 13,8%), i Sønderborg er der i 2019 anvendt et afkast i intervallet 7,1%- 7,2%(2018: 6,6%- 7,1%) og i Skrydstrup/Løgumkloster er der i 2019 anvendt et afkast på 10,1%- 13,8%(2018: 10%- 13,8%), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 184.993.000 kr. pr. 31. december 2019. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 12.558.715 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 14.554.198 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2019	558.285
Kostpris 31. december 2019	558.285
Værdireguleringer 1. januar 2019	603.463
Årets resultat	125.693
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	29.442
Værdireguleringer 31. december 2019	758.598
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	1.316.883

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Associerede virksomheder		
Jensen og Rosenkilde ApS	Skjern	50,00 %
AC-Håndværk IVS	Haderslev	50,00 %

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	128.691.370	6.825.240	121.866.130	93.604.791
Anden gæld	99.363	0	99.363	0
	128.790.733	6.825.240	121.965.493	93.604.791

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Busch Jensen Holding ApS som administrations-selskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat og for kildeskat på renter, royalties, udbytter samt for fællesregistrering af moms.

Andre økonomiske forpligtelser

Virksomheden har indgået leasingaftaler vedrørende driftsmateriel med en samlet månedlig ydelse på kr. 17.006 med udløb frem til 31. oktober 2022. Restforpligtelsen udgør kr. 653.270 inkl. frikøbsforpligtelser.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 91.090.755, er der udstedt realkreditpantebreve på kr. 160.252.695, der giver pant i virksomhedens grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 184.193.000.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, kr. 2.344.583, er der udstedt ejerpantebreve og skadeløsbrev på kr. 64.500.000, der giver pant i virksomhedens grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 131.230.000.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, kr 2.087.292, er stillet sikkerhed i børsnoterede værdipapirer og bankindeståender. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 af de omfattede aktiver udgør kr. 4.617.229.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, kr. 150.065, er der stillet sikkerhed i deponeringskonto, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31 december 2019 udgør kr. 282.

Der er pr. 31. december 2019 via kreditinstitut stillet garanti på kr. 70.426.

12 Valuta- og renterisici

Markedsværdien af indgåede renteswaps er negativ med 37.600.615 kr. og indregnes i balancen i henhold til omtalen under anvendt regnskabspraksis. Swapaftalerne sikrer selskabet en fast rente på gæld til realkreditinstitutter og har udløb i perioden frem til 2039.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Torben Busch Jensen

Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-516930097969

IP: 46.32.xxx.xxx

2020-08-04 09:06:41Z

NEM ID 

Torben Busch Jensen

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-516930097969

IP: 46.32.xxx.xxx

2020-08-04 09:06:41Z

NEM ID 

Thorbjørn Bruhn

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-306688756626

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-08-04 09:09:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DE7PO-UJV3N-BSBSE-K8VCM-E1X2G-5PDMT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>